

DOB  
80-Amt für Wirtschaftsförderung  
In Absprache mit Amt/EB:  
31-Ordnungsamt  
61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Koblenz, 09.02.2015  
Tel.: 0261 129 1955

### **Antwort zur Anfrage**

**Nr. AF/0003/2015**

Beratung im **Stadtrat** am **06.02.2015**, TOP öffentliche Sitzung

### **Betreff: Anfrage der CDU-Ratsfraktion: Trading Down-Effekt**

#### **Antwort:**

#### Vorbemerkungen:

Die Standortbeobachtung, - analyse und - bewertung gehören zu den ureigenen Grundaufgaben der Wirtschaftsförderung. Aufgrund der Tatsache, dass bei einer Entwicklung einer Stadt alle Faktoren in sehr unterschiedlicher Art und Intensivität und mit sehr individueller Wahrnehmung ihren jeweiligen Einfluss ausüben, werden eine ganzheitliche Betrachtung einerseits und konzertiert agierende Verwaltung und Politik andererseits erforderlich. Für den Standort Koblenz lässt sich aktuell hier ein positives Bild zeichnen, da insgesamt eine enorme Aufwärtsentwicklung sowohl im gewerblichen als auch im städtebaulichen Zustand zu verzeichnen ist, die nach vorhandenen Prognosen auch anhält. So kann beispielsweise beim Zentralplatz und dessen Umgebung von einem „Trading Up-Effekt“ gesprochen werden. Hier hatte der Stadtrat mit seinem Beschluss vom 27.03.2009 bereits einen entsprechenden Beschluss gefasst (siehe Anlagen). In Relation hierzu wird der mögliche Stillstand in einigen anderen Stadtteilen dann schon als Abwärtsentwicklung empfunden, obwohl auch dort möglicherweise kleine Verbesserungen zu verzeichnen sind.

Die Wirtschaftsförderung wird die Entwicklung in allen Stadtteilen stets im Auge behalten, wohl wissend, dass die Einflussnahme der Politik und der Verwaltung im allgemeinen nur in der Festlegung der Rahmenbedingungen liegt, die tatsächliche Umsetzung dann aber den am Markt agierenden Investoren, Betreibern und Kunden überlassen werden muss.

Aufgrund der Komplexität dieses Themas und der sehr unterschiedlichen rechtlichen Ausgestaltung innerhalb der Bundesländer ist uns hier nur eine allgemeine Beantwortung möglich, unter Verweis auf die bereits sehr umfangreich vorhandene Literatur und wissenschaftliche Abhandlungen, z.B. aus den Erkenntnissen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung.

## Beantwortung der Fragen:

Frage 1:

Befasst sich die Verwaltung und im Besonderen das Amt für Wirtschaftsförderung mit dieser Thematik? Wenn nein, warum nicht?

Antwort: Ja

Frage 2:

Hat die Verwaltung bzw. das Amt für Wirtschaftsförderung bereits Gebiete in Koblenz identifiziert, die unter diesem Trading Down-Effekt leiden? Wenn ja, welche sind es?

Antwort:

Ja, jedoch kein Trading Down Effekt, sondern Stadtteile, in denen ein Trading Up-Effekt initiiert werden soll. Hierzu wird auf die erst kürzlich festgelegten Gebiete des besonderen Städtebaurechts verwiesen:

- Fritsch-Kaserne
- Raentaler Moselbogen
- Neuendorf
- Lützel

Frage 3:

Welche Maßnahmen werden ergriffen, um dem Trading Down-Effekt kurz-, mittel- und langfristig aktiv entgegenzuwirken?

Antwort:

Alle Instrumente der Wirtschaftsförderung/Stadtentwicklungsplanung/Baurecht etc. werden ggf. ergriffen.

Frage 4:

Ist auch daran gedacht, neue Bebauungspläne aufzustellen, die einschränkend auf die Ansiedlung nicht verträglicher Unternehmen in Mischgebieten wirken? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, welche?

Antwort:

Aktive Maßnahmen des Verwaltungshandelns zur Reduzierung des so genannten „Trading-Down-Effektes“ können grundsätzlich auf einem dipolaren Handlungsansatz aufgebaut werden. Dieser besteht einerseits aus aktiven planerischen Tätigkeiten im Sinne der Aufstellung von zielorientierten Bebauungsplänen bzw. deren Änderung und andererseits dem konsequenten Anwenden der entsprechenden Möglichkeiten auf bauordnungsrechtlicher

Verfahrensebene. In der Vergangenheit ist es oftmals gelungen, Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen im innerstädtischen Bereich bzw. in den Stadtteilzentren, die negative Auswirkungen im Sinne des genannten Effektes haben können, im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. ordnungsbehördlicher Nutzungsuntersagungsverfahren zu verhindern. Die jeweils angezeigten Instrumente im Sinne der typisierenden Betrachtungsweise nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) ggf. in Verbindung mit § 15 BauNVO konnten dazu beitragen, dass z.B. ein Zuviel an Spielhallen, Vergnügungsstätten, Bordellbetrieben und ähnlichen Nutzungselementen in quantitativer Hinsicht deutlich eingeschränkt bzw. in Gänze verhindert werden konnte. Gegen so genannte Billig- und Ramschläden lässt sich dieses Verfahren jedoch nicht wirkungsvoll einsetzen, da hinsichtlich der Nutzungstypologie nach BauNVO nicht zwischen einem hochwertigen Einzelhandelsgeschäft, welches einen entsprechenden Kundenkreis anziehen würde, und einem „minderwertigen“ unterschieden werden kann. Dahingehende planungsrechtliche Regelungsmöglichkeiten stehen nicht zur Verfügung, so dass planerische Handlungsansätze nur im Einzelfall wirklich erfolgversprechend angewendet werden können.

Die Verwaltung steht auf dem Standpunkt, dass durch die bisherige Genehmigungspraxis unter Anwendung der so genannten plansichernden Instrumente (Zurückstellung von Baugesuchen und Veränderungssperre) gute Ergebnisse erzielt worden sind. Daher wird auch für die Zukunft dafür plädiert, an der bisherigen Praxis festzuhalten, jeweils Anlass bezogen nach einer vorauslaufenden planerischen Erfolgsaussichtenabschätzung in ein Planaufstellungs- oder -änderungsverfahren einzutreten, so wie es im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 153 „Gewerbegebiet von-Kuhl-Straße / Am Berg / Am Sender“ erfolgt ist. Anlass gebend war hier seinerzeit die Reglementierung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten.

Frage 5:

Wird ein städtebaulich unerwünschter Trading Down-Effekt bei Ermessensentscheidungen von Verwaltungsakten berücksichtigt? Wenn ja, welche Entscheidungen/Vorgänge waren hiervon in den letzten 12 Monaten betroffen? Wenn nein, warum nicht?

Antwort:

Ermessensentscheidungen der Verwaltung unterliegen aufgrund der richterlichen Nachprüfbarkeit stets dem Erfordernis alle zur Ermessensausübung erforderliche Belange zu berücksichtigen und bei der Entscheidung zu bewerten. Eine Einzelaufstellung ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

**Anlage:**

BV\_0148\_2009\_2\_Beschlussvorlage[1]